




Observatoire DE L'HABITAT

Novembre
2017

Chiffres clés

Des marchés réconfortés
mais des incertitudes
pour 2018

Un climat plus confiant depuis 2015 a réconforté les marchés immobiliers du Grand Besançon. Les volumes de ventes et les prix de certains segments du marché se sont orientés vers une hausse raisonnable qui s'est poursuivie au premier semestre 2017.

L'amélioration est sensible à l'échelle nationale mais des disparités sont relevées selon les territoires. Localement, il en est de même : certains quartiers, certains types de biens sortent de l'atonie immobilière de ces dernières années. D'autres restent à la marge.

En parallèle, la prochaine loi habitat annoncée par le gouvernement le 20 septembre 2017, crée de grandes incertitudes pour 2018.

L'observatoire du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Besançon présente une synthèse des marchés immobiliers locaux. Il favorise les temps longs de suivi d'indicateurs clés pour dégager les tendances à l'œuvre et identifier les dysfonctionnements qui peuvent pénaliser la réponse aux besoins en logement pour tous.

Les chiffres clés 2017 paraissent dans une version revisitée pour tenir compte du nouveau périmètre de la Communauté d'agglomération du Grand Besançon, intégrer la comparaison à un panel de 7 territoires et insérer des analyses concernant le parc public.

LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LE GRAND BESANÇON

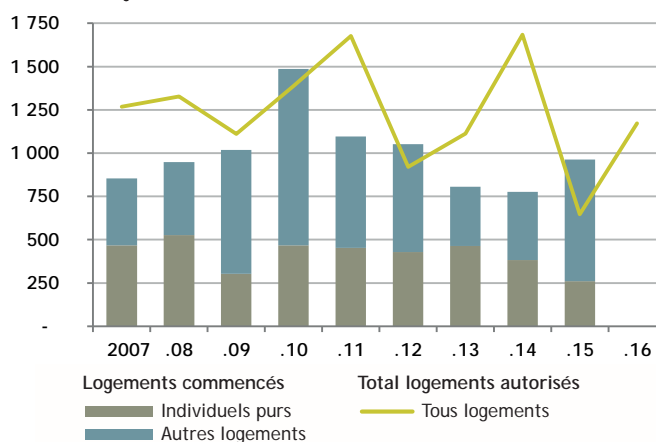
Logements construits : une hausse en 2015

Le rythme de construction dans le Grand Besançon varie de façon importante selon les années. L'accroissement des permis de construire autorisés en 2014 s'est concrétisé par des ouvertures de chantier plus abondantes en 2015 : 962 logements commencés dans le Grand Besançon, soit 150 de plus que les deux années précédentes. Cet essor est lié à une reprise du marché des appartements neufs en 2015, favorisée par le dispositif Pinel, plus souple que le Duflot qui le précédait. Cette année-là, les appartements d'une ou deux pièces ont pesé pour 53 % des logements produits à Besançon contre en moyenne 37 % pour les huit années précédentes.

Logement commencé ou mis en chantier : logement pour lequel une déclaration d'ouverture de chantier a été réceptionnée. Ce comptage reflète mieux la production réelle.

Logement autorisé : logement pour lequel une autorisation de construire a été délivrée (permis accordé).

Logements construits dans le Grand Besançon



Sources : DREAL, Sit@del2, logements commencés et autorisés en dates réelles
Données de construction, ADS Grand Besançon

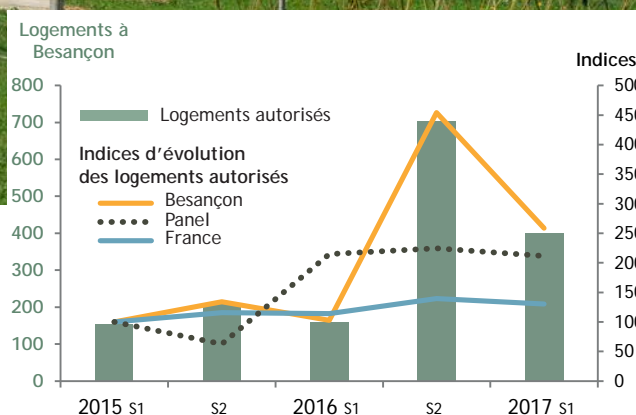
Logements autorisés : des projets prochainement contrariés ?

Après une année historiquement basse en nombre de logements autorisés (en 2015, 647 logements, soit moitié moins que les années précédentes), 2016 a vu la reprise des projets immobiliers : 1 171 logements autorisés dans le Grand Besançon. L'accroissement des ventes début 2015 a effectivement suscité le dépôt de nouveaux permis de construire en 2016 pour renouveler l'offre en commercialisation à Besançon. Cette période correspond aussi au lancement du projet Vauban à Besançon.

Besançon suit la tendance d'une reprise ressentie dans le panel de comparaison en 2016 mais elle est plus marquée localement.

Le premier semestre 2017 conserve une bonne dynamique (400 logements autorisés à Besançon) mais l'annonce d'une nouvelle loi logement qui remettrait en cause le dispositif Pinel, dans les territoires classés B2, dont Besançon, risque de fragiliser grandement les prochaines opérations.

Logements autorisés par semestre à Besançon et indices d'évolution comparée (base 100 : S1 2015)



Source : DREAL, Sit@del2, logements autorisés en dates de prise en compte

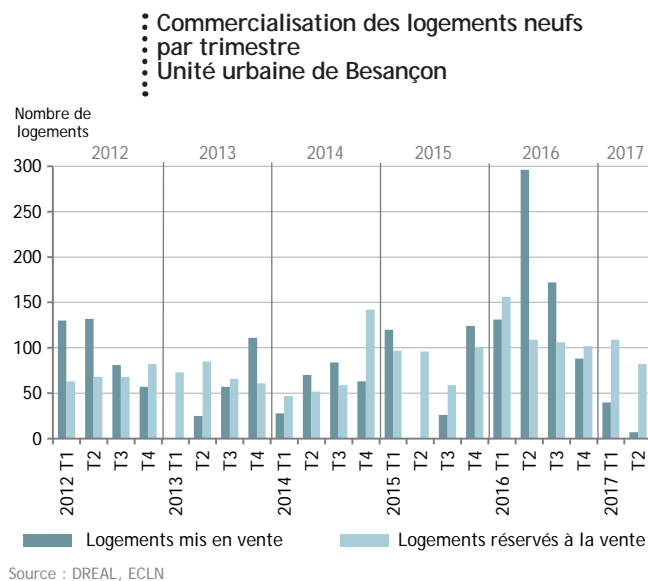
LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

Bonne commercialisation ces derniers mois mais...

Le stock de biens à vendre sur le marché bisontin est monté à 557 appartements à la fin de l'année 2016 mais le rythme trimestriel d'une centaine de ventes jusqu'à mi-2017 et la quasi-absence de nouvelles opérations en 2017 permettent au marché de le résorber peu à peu pour conserver un équilibre.

Sur une année comme 2016, environ les trois-quarts des ventes auraient été conclues en vue d'investissement locatif Pinel. Aussi, si 2016 ressort comme une année particulièrement active pour la promotion immobilière à Besançon, elle démontre que l'essentiel de la dynamique est portée par les dispositifs fiscaux. En générant majoritairement des appartements de petites superficies, elle répond mal aux besoins en logement dans le Grand Besançon.

Le maintien des ventes jusqu'à mi-2017 montre l'intérêt des investisseurs à investir à Besançon. Cependant, là encore, la perte du dispositif fiscal amènerait la plupart d'entre eux à se raviser à l'avenir.



Pourquoi un panel de territoires comparables ?

L'observatoire du PLH du Grand Besançon intègre désormais un panel de territoires comparables à celui du Grand Besançon. Une sélection de 7 intercommunalités a été retenue (voir page suivante) pour constituer un panel comparatif employé dès que les indicateurs le permettent.

L'observatoire va pouvoir tirer plusieurs avantages de cette démarche :

- Le travail avec 7 références permet le calcul de moyennes ou de médianes pour un usage statistique.
- L'emploi de la comparaison à des territoires analogues est complémentaire et parfois plus instructif que la seule mise en relation avec les moyennes nationales fortement influencées par l'Île-de-France et les autres métropoles françaises.
- Les références au panel dans les analyses peuvent susciter des rapprochements entre les services des collectivités bisontines et celles des autres territoires pour partager des problématiques et des politiques mises en œuvre.
- Les évolutions des territoires du panel peuvent être intéressantes à analyser pour mesurer l'impact de certaines politiques nationales telles que la fusion des régions ou la refonte des dispositifs de défiscalisation.

7 territoires de comparaison

Un panel cohérent à plusieurs échelles

Pour sélectionner les territoires du panel, l'AudaB a veillé à ce que les territoires retenus soient comparables à plusieurs échelles : ville-centre, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), aire urbaine (l'espace sous influence de la ville-centre).

Un premier filtre a permis d'isoler les territoires qui remplissent simultanément les deux critères suivants :

- villes centres : entre 85 000 et 150 000 habitants
- EPCI : entre 175 000 et 250 000 habitants

Ont été écartés, les villes-EPCI dans un contexte de :

- Conurbation urbaine du nord de la France (Lens, Douai, Valenciennes) ou au sud (Sophia Antipolis)
- Région Ile-de-France (St Quentin, Cergy-Pontoise, etc.)
- EPCI avec peu de communes (Cannes...)
- Territoires d'outre-mer
- Villes centres trop petites (Vannes, Lorient, Troyes, Valence, La Rochelle, Pau)



Des profils variés mais partageant des points communs avec l'espace bisontin

Au sein du panel, deux villes centres sont un peu plus petites : Dunkerque et Poitiers avec un peu moins de 90 000 habitants chacune. Besançon partage toujours avec ces deux territoires une aire urbaine d'environ 250 000 habitants, les autres territoires du panel étant plus peuplés, jusqu'à une aire urbaine de 340 000 habitants à Metz.

Le Grand Besançon se détache du groupe de référence sur deux points. D'une part, le nombre de communes de l'EPCI (70) est tout à fait hors du commun. D'autre part, les dynamiques démographiques de l'aire urbaine bisontine sont bonnes : + 2,9 % d'habitants supplémentaires entre 2009 et 2014. Les territoires de Poitiers (+ 3,1 %), Le Mans et Brest partagent de bonnes dynamiques également. Limoges, Amiens croissent moins rapidement ; ceux de Dunkerque et Metz stagnent.

Le même classement est valable pour les dynamiques de construction. Le territoire bisontin se positionne au premier rang du panel concernant les logements construits entre 2008 et 2012 pour 1 000 habitants : 5,1 logements à Besançon, suivi de Poitiers à 4,9. La construction neuve à Limoges et Metz restant en fin de classement avec environ 2 logements construits pour 1 000 habitants. Finalement, Amiens est le territoire le plus cher du panel, tant au niveau des prix de ventes du neuf que des loyers privés. La pression sur le parc locatif social y est aussi la plus élevée tandis que Besançon partage avec Poitiers et Brest une certaine relâche sur ce segment du marché.

Concernant les revenus, le panel est très homogène avec des revenus médians dans les villes-centres de l'ordre de 18 000 € par an et plus élevés en périphérie. Seuls les territoires les plus au nord sont marqués par une pauvreté plus prégnante (Dunkerque, Amiens). A l'inverse, Le Mans est un peu plus riche (19 000 €/an) tout en étant la seule ville centre du panel qui continue à gagner des habitants. La desserte TGV de la ville à moins d'1h30 de Paris est un facteur d'explication.

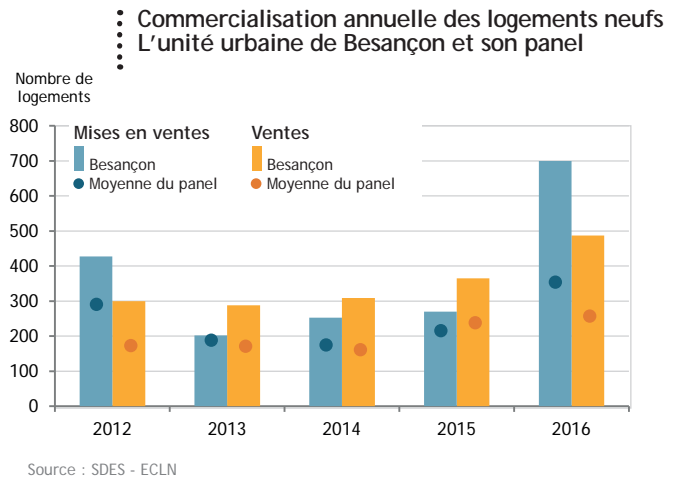
Besançon appartient au sous-groupe des villes du panel au caractère étudiant marqué (plus de 20 000 étudiants, soit plus de 10 % de la population) avec Amiens, Brest et Poitiers.

Enfin, quatre villes du panel ont perdu leur statut de capitale régionale : Amiens, Limoges, Poitiers et Metz.

Un pic de logements proposés à la vente en 2016

A l'image de son panel de comparaison, le territoire bisontin a connu un essor des ventes de logements neufs perceptible dès 2015 et poursuivi en 2016. En revanche, Besançon se distingue par l'ampleur des mises en ventes en 2016 : 1,4 fois les volumes habituels des 4 années précédentes. Seul l'amiénois partage de telles variations.

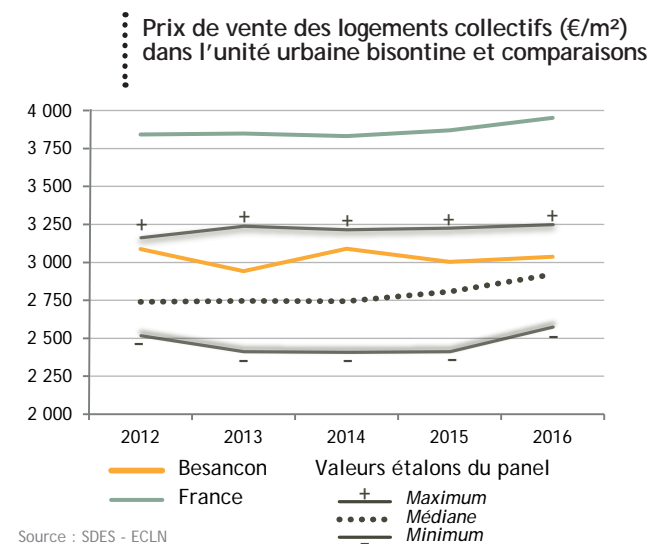
Au sein du panel, trois territoires n'ont pas connu de reprise sensible en 2016 : Limoges, Dunkerque et Poitiers. Les deux premiers connaissent des croissances démographiques bien inférieures à l'aire urbaine de Besançon et leurs marchés du logement neuf marchent au ralenti.



Des prix plutôt élevés dans le neuf

Le prix des appartements neufs à Besançon s'élève à 3 038 € le mètre carré en 2016. Ce montant est resté stable sur un an bien que légèrement inférieur à ce qu'il était en 2012 (3 088 €/m²). Au sein du panel, il se positionne avec Dunkerque (2 991 €/m²) et surtout Amiens (3 250 €/m²) dans les territoires relativement chers. Finalement, les prix à Besançon s'assimilent à ceux de Dijon (3 021 €/m²).

Ces prix restent néanmoins sans comparaison avec la moyenne nationale (3 952 €/m²) tirée par les marchés immobiliers des métropoles françaises.



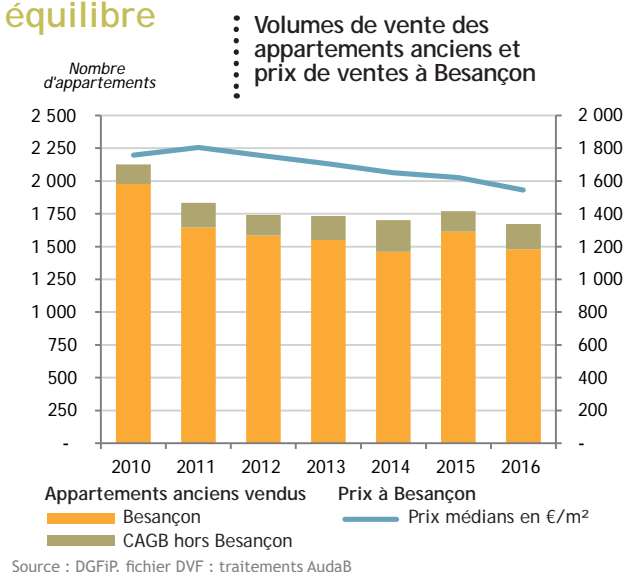
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ANCIEN

Un marché des appartements anciens en équilibre

Depuis 2011, près de 1 260 appartements anciens sont vendus aux particuliers chaque année dans le Grand Besançon. La ville centre est génératrice de 93 % de ces ventes.

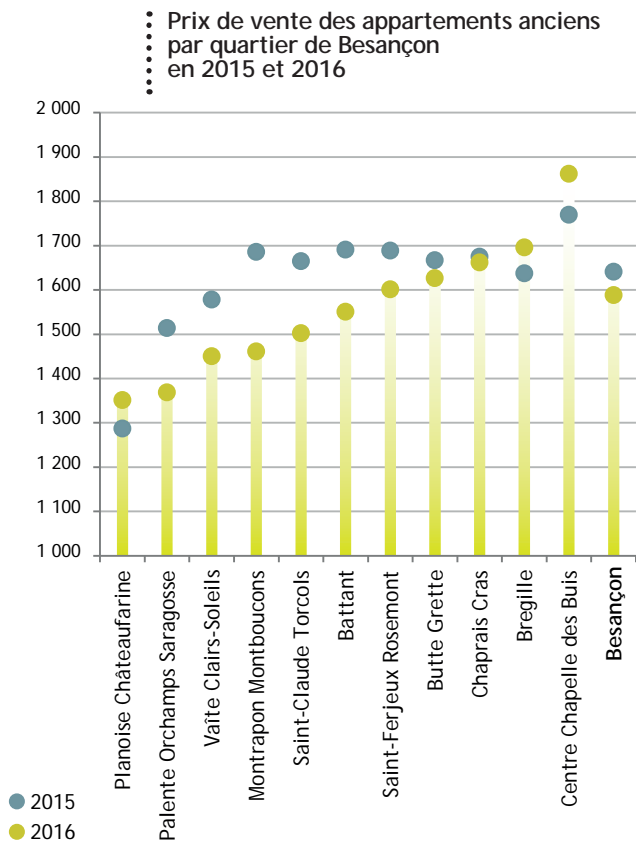
2015 marque une légère reprise des ventes après plusieurs années d'un marché au ralenti, un peu désorienté et affaibli par la crise économique mondiale débutée en 2008 et le déficit de confiance qui s'est manifesté dans les années suivantes. En 2016, le nombre de ventes baisse légèrement. Il n'en demeure pas moins qu'un équilibre se maintient ; en attestent la relative régularité des ventes et la faible baisse des prix.

Avec un prix médian de 1 543 € / m², les prix de ventes en 2016 diminuent. Les vendeurs ont pris conscience des qualités ou défauts de leur bien proposé aux acheteurs potentiels, prêts, de leur côté, à négocier pour obtenir le prix juste. Par conséquent, tous les biens ne suivent pas la même tendance.



Prix des appartements par quartier : un marché à deux vitesses

Les prix des appartements anciens sont gradués selon le niveau d'attractivité des quartiers. Les plus chers, Centre-Chapelle des Buis (1 862 €/m²) et Chaprais-Cras (1 662 €/m²), représentent à eux deux un tiers des ventes d'appartements anciens. Ils participent pour l'essentiel au maintien relatif des prix à Besançon.



Source : DGFIP, fichier DVF ; traitements AudaB

Dans le centre-ville, les prix au mètre carré sont également les plus élevés en raison de la présence majoritaire de petits appartements, au prix habituellement plus cher une fois rapporté à leur surface. Ce mécanisme positionne le prix au mètre carré à Battant au cinquième rang tandis que les transactions dans ce quartier demeurent parmi les moins chères de la ville (89 000 € en moyenne en 2016).

Les dates de construction des logements ont bien entendu aussi des incidences sur les prix. En raison d'un nombre réduit de ventes, les chiffres ne sont pas parfaitement exploitables pour le quartier de Tilleroyes. Le quartier ressort néanmoins comme le plus cher de la ville, notamment en raison de sa bonne image résidentielle. Il s'agit d'un quartier disposant d'un parc de logements récents qui est recherché.

A l'inverse, on constate que les quartiers les moins chers tels que Palente-Orchamps-Saragosse (1 370 €/m²), Vaite-Clairs Soleils (1 450 €/m²), Montrapon-Montboucons (1 461 €/m²) sont aussi ceux qui ont connu des baisses de prix moyens entre 2015 et 2016. Ce constat renforce l'idée d'un marché à deux vitesses avec des biens dont le prix baisse, notamment les logements des années 1960-1970, tandis que d'autres biens, même anciens, génèrent encore une légère progression des prix.

Le regard sur les prix des appartements anciens dans les quartiers de Besançon souligne la faible tension sur une partie du marché immobilier bisontin. Il justifie aussi l'intervention prochaine du Grand Besançon pour soutenir la rénovation des copropriétés dans l'agglomération.

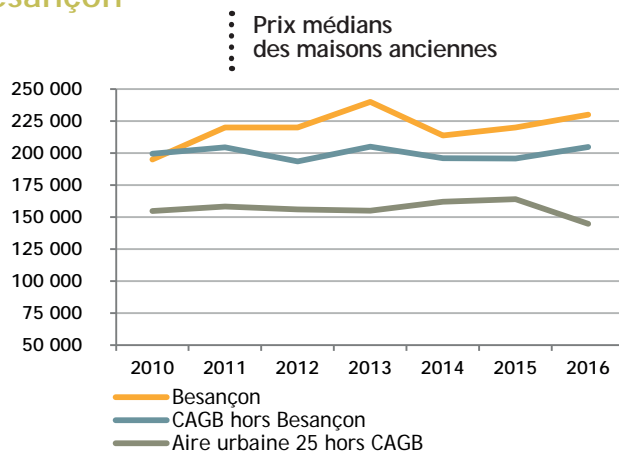


Les fichiers des Demandes de Valeurs Foncières proviennent de la DGFIP. Ils recensent de façon exhaustive les ventes immobilières. Ils croisent les fichiers fonciers du cadastre et le fichier immobilier. Ce dernier est géré par le service de la publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques) pour recenser en continu et à l'aide de toutes les transactions immobilières, l'ensemble des droits relatifs à chaque bien immobilier. Des mises à jours régulières permettent de stabiliser le fichier sur ses années les plus récentes.

Prix des maisons en hausse dans le Grand Besançon

590 maisons anciennes ont été vendues en 2016 dans le Grand Besançon, soit des volumes proches de ceux constatés ces dernières années, à l'exception de l'année précédente : 692 en 2015, année durant laquelle les ventes s'étaient accrues, tout comme sur le marché des appartements anciens.

Le prix de vente médian, dans les communes hors Besançon, s'élève à 204 750 € en 2016. Il a connu une hausse sur un an, les prix ayant retrouvé les niveaux de 2013. Finalement, en dépit de légères variations d'une année sur l'autre, les prix médians des maisons avoisinent 200 000 € depuis 2010. A Besançon, ils sont d'environ 20 000 € de plus. En dehors de l'agglomération, ils dépassaient 150 000 € mais entre 2015 et 2016, ils ont fléchi nettement, contrairement aux communes du Grand Besançon.



Source : DGFIP, fichier DVF ; traitements AudaB

Une augmentation de la vacance structurelle à Besançon

Les origines de la vacance peuvent être diverses mais on distingue la vacance frictionnelle de la vacance structurelle. La première concerne les logements en attente de ventes ou libres entre deux locataires, les propriétaires réalisant parfois des travaux dans le bâti vide. La seconde est durable, elle peut concerner des logements sans usage ou autre que celui d'habitation (dépôt de matériels, marchandises), ou qui ne trouvent pas preneurs durablement (pour achat ou location), ou dont l'état est très dégradé (ruine ou absence de travaux),

ou en cas de successions avec contentieux. Pour approcher ce second groupe, le stock de logements vacants depuis plus de 2 ans est suivi. Après avoir connu une baisse de 2008 à 2012, cette vacance structurelle repart à la hausse depuis le 1^{er} janvier 2013 pour s'établir à 2 939 logements dans le Grand Besançon au 1^{er} janvier 2016. Stable dans les communes périphériques, elle a connu un fort accroissement dans la ville centre entre le 1^{er} janvier 2015 et le 1^{er} janvier 2016 : 250 logements vacants supplémentaires. Source : DGFI, fichier des logements vacants - logements HLM inclus, y compris vacance organisée pour démolitions futures

LE MARCHÉ LOCATIF

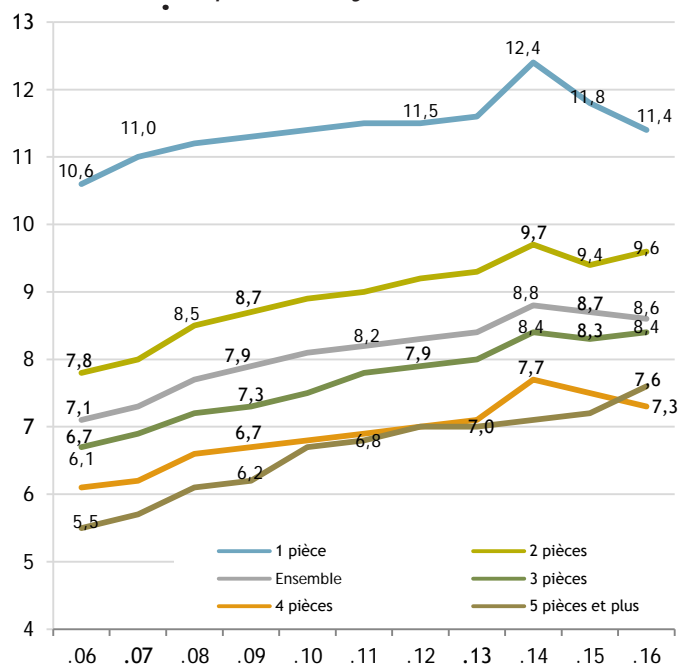
Des baisses de loyers sur certains biens

Les loyers privés à Besançon affichent une baisse pour la deuxième année consécutive. L'indice de référence des loyers (IRL) étant très stable, c'est au moment des relocations que les loyers sont révisés vers le bas pour éviter une période de vacance trop longue.

Avec la mise sur le marché abondante de petits logements ces dernières années, aux loyers plafonnés par les systèmes de défiscalisation, la baisse a été la plus forte pour les logements d'une pièce. De fait, les logements plus anciens positionnés sur le même segment du marché ont opéré des baisses de loyers pour rester concurrentiels.

Malgré l'absence d'une concurrence significative du marché neuf, les logements de 4 pièces se voient aussi dépréciés en 2 ans. Les locataires, plus attentifs aux qualités énergétiques des biens, sont moins demandeurs des appartements construits entre 1946 et 1970 d'autant qu'une partie d'entre eux sont localisés dans les quartiers les moins attractifs de la ville.

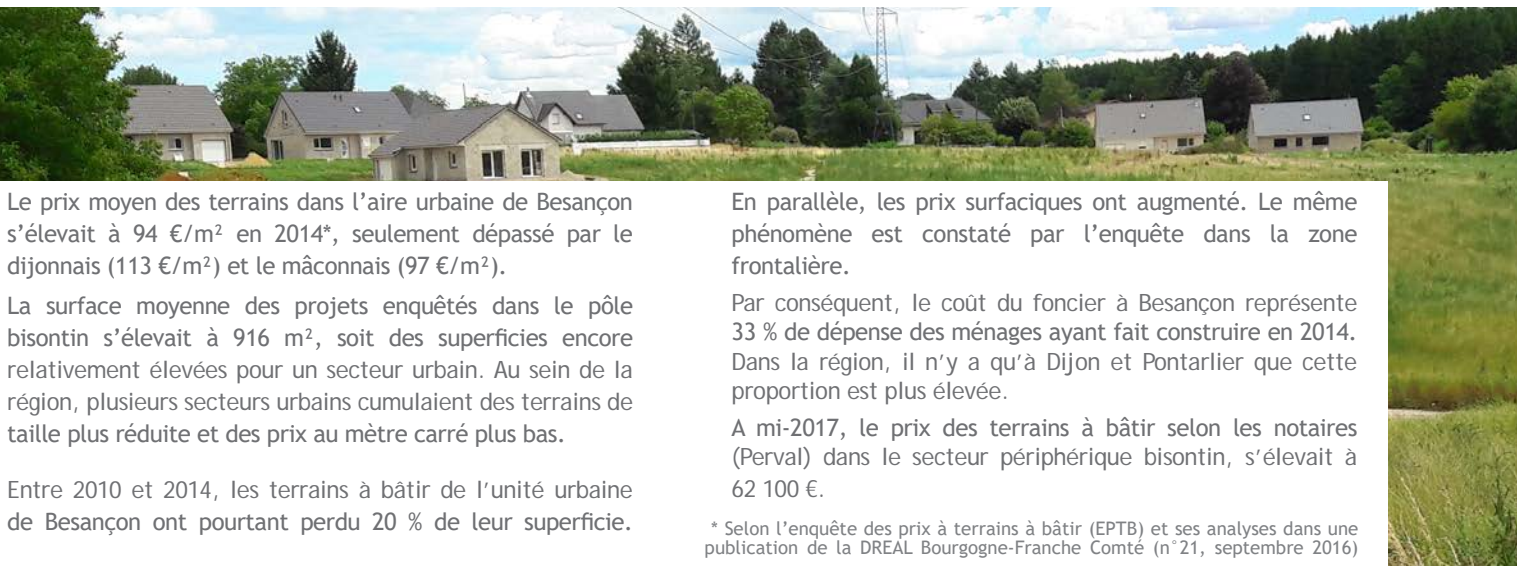
• Loyers mensuels moyens à Besançon
• Enquêtes au 1^{er} janvier



Source : Observatoire des loyers, Besançon, Adil du Doubs, situation au 01/01/2016, mars/avril 2017.

LE MARCHÉ FONCIER

Un budget «terrain» important pour les ménages faisant construire



Lotissement des Hirondelles, Pirey. Source : Audab

Le prix moyen des terrains dans l'aire urbaine de Besançon s'élevait à 94 €/m² en 2014*, seulement dépassé par le dijonnais (113 €/m²) et le mâconnais (97 €/m²).

La surface moyenne des projets enquêtés dans le pôle bisontin s'élevait à 916 m², soit des superficies encore relativement élevées pour un secteur urbain. Au sein de la région, plusieurs secteurs urbains cumulaient des terrains de taille plus réduite et des prix au mètre carré plus bas.

Entre 2010 et 2014, les terrains à bâtir de l'unité urbaine de Besançon ont pourtant perdu 20 % de leur superficie.

En parallèle, les prix surfaciques ont augmenté. Le même phénomène est constaté par l'enquête dans la zone frontalière.

Par conséquent, le coût du foncier à Besançon représente 33 % de dépense des ménages ayant fait construire en 2014. Dans la région, il n'y a qu'à Dijon et Pontarlier que cette proportion est plus élevée.

A mi-2017, le prix des terrains à bâtir selon les notaires (Perval) dans le secteur périphérique bisontin, s'élevait à 62 100 €.

* Selon l'enquête des prix à terrains à bâtir (EPTB) et ses analyses dans une publication de la DREAL Bourgogne-Franche Comté (n°21, septembre 2016)

Zoom sur les travaux de rénovation énergétique

Le Programme Local de l'Habitat 2013-2019 du Grand Besançon met l'accent sur l'amélioration de la performance énergétique des logements. Des aides aux particuliers (AAPEL, PAMELA¹) ont été mises en place par la communauté d'agglomération pour soutenir les travaux de rénovation thermique. Elles sont conditionnées à l'atteinte de niveaux de performance énergétique après travaux. Sachant qu'une grande partie des logements anciens nécessitent des travaux de rénovation thermique, une analyse des dossiers instruits pour ces aides et des données relatives aux Eco-Prêts à Taux Zéro contractés dans le territoire du Grand Besançon, fournit quelques repères sur les montants et les types de travaux les plus fréquemment réalisés.

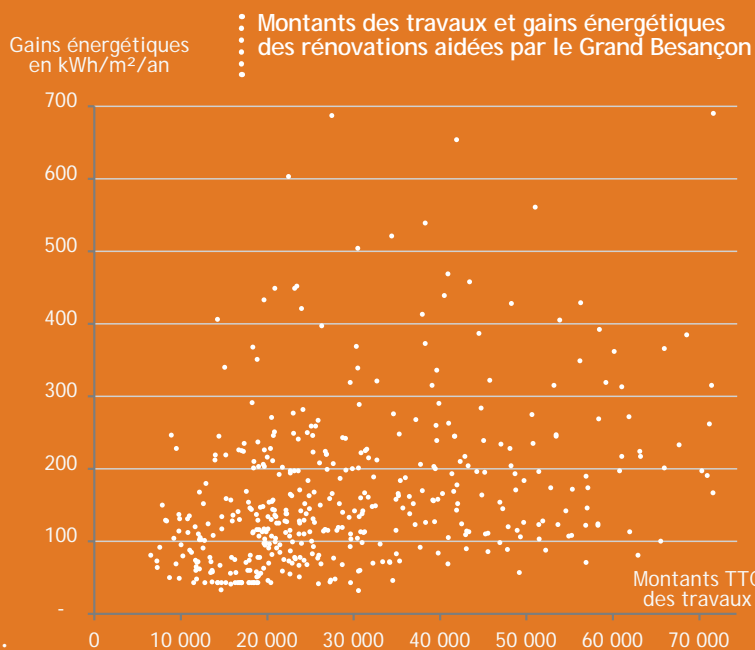
Les aides versées par le Grand Besançon

L'analyse de plus de 440 dossiers de demande de subvention instruits révèle un montant de travaux moyen de 268 € TTC par mètre carré de surface habitable (25 400 € par logement).

Le coût médian des rénovations thermiques les moins ambitieuses (gains énergétiques inférieurs à 113 kWh/m²/an) s'établit à 22 500 € par logement. Les travaux portent le plus souvent sur des travaux d'isolation de toiture ou de changement de menuiseries pour des logements déjà de qualité thermique correcte (niveaux D ou C du Diagnostic de Performance Énergétique/DPE).

La moitié des dossiers visent des gains énergétiques de 114 à 165 kWh/m²/an pour des montants de travaux avoisinant 24 000 €. Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur ou l'installation de nouveaux équipements de chauffage / eau chaude complètent fréquemment le bouquet de travaux basique. Les logements passent d'une catégorie DPE médiocre (E et F) à correcte (D et C).

Enfin, les rénovations les plus ambitieuses (gains énergétiques dépassant 165 kWh/m²/an) concernent des travaux plus coûteux (35 000 € par logement) mais permettent à des logements de qualité énergétique très médiocre (F ou G) d'atteindre les meilleures classes de performances énergétique du DPE (C ou B) et parfois d'aller jusqu'à la labellisations BBC-Rénovation. Le fort niveau d'isolation du clos et du couvert du bâti est souvent accompagné d'un système de ventilation de l'air intérieur.



Source : Aides AAPEL et PAMELA, Grand Besançon

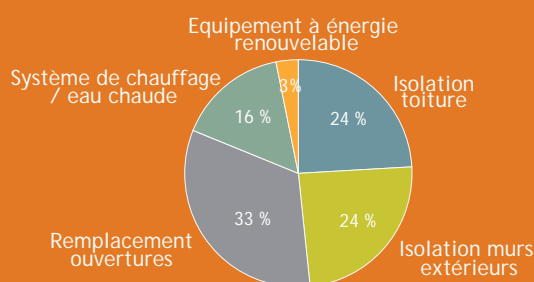
Les travaux financés avec les Eco Prêts à Taux Zéro

Par ailleurs, pour financer des travaux de rénovation énergétique dans un logement, un Eco-Prêt à Taux Zéro² peut être débloqué jusqu'à 30 000 €, à tout propriétaire, sans condition de ressources. Les travaux concernés doivent constituer un « bouquet de travaux », soit au moins deux catégories de travaux : isolation de toiture ou des murs extérieurs, remplacements des ouvertures, installation ou remplacement du système de chauffage ou de production d'eau chaude, équipement fonctionnant aux énergies renouvelables.

De 2011 à 2015, 357 Eco-Prêts ont été débloqués dans le Grand Besançon, soit 71 par an. Le dispositif a concerné à 83 % des maisons individuelles. Il est davantage utilisé dans les communes périphériques de l'agglomération (10 prêts contractés pour 1 000 logements éligibles³), qu'à Besançon (4 prêts pour 1 000 logements).

20 087 866 € de travaux ont été générés au travers des dossiers instruits pour les Eco-Prêts. Un tiers des montants de travaux couvre les changements d'ouvertures extérieures. Les autres gros postes de dépenses sont l'isolation des murs et de la toiture.

Répartition par poste des travaux financés par des Eco-Prêts dans le Grand Besançon



Source : SGFGAS, Eco-PTZ 2011-2015

¹ Informations : www.grandbesancon.fr, rubriques logement-urbanisme/PLH du Grand Besançon

² Informations : <http://renovation-info-service.gouv.fr>

³ Logements éligibles : logements privés construits avant 1990

PARC PUBLIC

Près d'une centaine de nouveaux logements en un an



La Communauté d'agglomération compte 18 835 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2016. 91 % du parc est localisé à Besançon. Entre 2015 et 2016, le stock de ces logements s'est accru de 76 unités dans la ville centre et 20 dans les autres communes grâce à des opérations à Chemaudin, Saône et Thise.

En 2016, 74 % du parc existant se compose de logements de 3 pièces et plus. Cette proportion monte même à 84 % dans les logements situés hors de Besançon.

Logements locatifs sociaux, rue Monneur, Besançon Source : AudaB

Une tension sur le parc social de petite taille

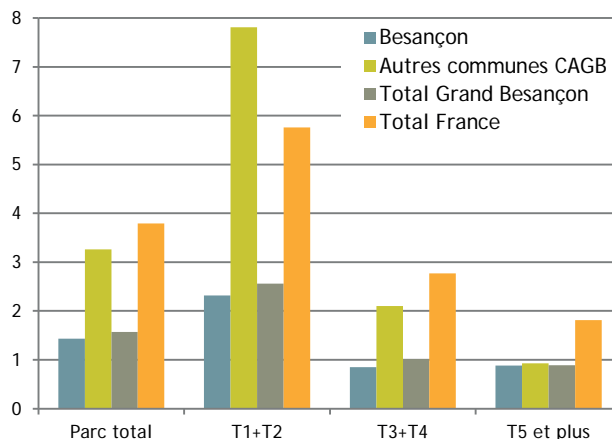
La pression sur le parc social est relativement faible à Besançon. Mesurée par un ratio rapportant le nombre de demandes (hors mutations) aux attributions de logement, elle s'établit à 1,49 (selon le décret SRU de mai 2017). Une partie du panel de comparaison partage ce niveau de pression mais il s'élève à plus de 2 dans les territoires septentrionaux.

Au 31.12.2016*, la vacance commerciale dans le parc social atteint 3,5 % du parc dans le Grand Besançon et représentait 598 logements. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont davantage concernés (4,5 % de vacance).

La demande de logement HLM provient essentiellement de personnes seules (48 %) ou vivant à deux (21 %). Elle crée une tension (ratio de 2,6) sur ce segment du parc qui ne constitue pas l'essentiel de l'offre disponible dans le Grand Besançon. Cette tension est encore plus forte dans les communes autres que Besançon où l'offre de logements locatifs sociaux est déjà peu abondante (ratio de 7,8). A l'inverse les typologies plus grandes ne connaissent pas de tension.

La pauvreté des demandeurs, de plus en plus palpable dans les demandes, est une dernière caractéristique notable. Au 31.12.2015, 71 % des demandes proviennent des ménages aux revenus inférieurs aux plafonds du logement dit très social (de type PLAI). Plus de 300 demandes supplémentaires avec ce niveau de pauvreté ont été formulées par rapport à l'année précédente (source : SNE).

• Ratios de pression du parc social
• par typologie de logements



Source : DREAL BFC, SNE

* Selon l'Observatoire Régional de l'Occupation Sociale, par l'Union Sociale de l'Habitat de Franche-Comté

CHIFFRES SUPPORTS

Données par commune

Communes	Population (1)			Logements (1)			Résidences principales (1)			Revenus médians 2013 (2)	Logements sociaux 2016 (évolution en 1 an) (3)
	2014	Evolution 2009-2014 (%)	dont 60 ans et + (%)	2014	Evolution 2009-2014 (%)	dont collectifs (%)	2014	dont ménages 1 pers. (%)	dont propriétaires (%)		
Amagney	742	2,6 %	32,3 %	337	6,3 %	7,1 %	316	21,5 %	86,4 %	20 965	
Arguel	271	11,1 %	25,7 %	113	11,7 %	13,4 %	109	22,2 %	87,0 %	23 435	
Audeux	431	-1,8 %	21,2 %	186	4,7 %	20,9 %	174	27,3 %	76,6 %	22 480	
Les Auxons	2 571	7,8 %	19,8 %	988	12,6 %	10,3 %	953	15,7 %	81,1 %	23 672	28
Avanne-Aveney	2 292	-2,8 %	39,0 %	889	3,1 %	15,1 %	841	27,1 %	77,5 %	22 612	
Besançon	116 690	-0,6 %	21,7 %	69 388	4,8 %	86,0 %	61 082	53,2 %	34,9 %	18 461	17 185 (+76)
Beure	1 369	0,1 %	26,2 %	764	6,9 %	41,6 %	652	36,8 %	58,2 %	20 067	
Bonnay	850	4,7 %	19,3 %	341	7,2 %	12,9 %	328	23,4 %	84,8 %	22 370	1
Boussières	1 092	0,8 %	23,0 %	480	5,0 %	20,2 %	444	19,1 %	75,2 %	22 117	30
Braillans	183	25,3 %	20,5 %	69	20,5 %	6,5 %	67	20,0 %	89,8 %	23 937	
Busy	607	11,4 %	23,6 %	255	15,5 %	7,2 %	242	18,0 %	83,6 %	23 147	
Byans-sur-Doubs	529	-7,7 %	28,4 %	259	2,9 %	19,5 %	231	32,1 %	71,1 %	20 227	17
Chalèze	368	2,2 %	32,9 %	178	1,7 %	18,5 %	158	21,9 %	81,0 %	23 653	
Chalezeule	1 264	7,1 %	19,6 %	611	11,7 %	37,9 %	534	33,6 %	58,1 %	21 372	21
Champagney	267	-0,4 %	26,2 %	126	11,6 %	25,6 %	117	25,0 %	78,2 %	23 568	
Champoux	90	4,7 %	16,3 %	34	-3,2 %	5,7 %	30	12,5 %	87,1 %	ND	
Champvans-les-Moulins	356	6,9 %	25,6 %	141	13,7 %	9,2 %	139	16,7 %	82,7 %	20 635	
Châtillon-le-Duc	1 985	2,7 %	30,0 %	810	2,6 %	7,7 %	778	17,3 %	87,3 %	22 939	
Chaucenne	522	-2,1 %	18,6 %	197	4,8 %	8,6 %	188	16,2 %	85,6 %	21 983	
Chaufontaine	210	-5,0 %	31,9 %	99	4,5 %	3,0 %	88	21,7 %	80,9 %	20 532	1
Chemaudin-et-Vaux	1 869	4,5 %	19,4 %	757	9,4 %	15,3 %	723	21,7 %	72,9 %	ND	51 (+8)
Chevillotte	136	54,5 %	17,8 %	57	62,5 %	12,3 %	45	20,0 %	64,1 %	24 973	
Chevroz	119	13,3 %	25,2 %	58	11,0 %	4,8 %	52	18,2 %	80,0 %	24 764	
Cussey-sur-l'Ognon	996	7,2 %	16,7 %	403	11,3 %	15,5 %	374	22,1 %	75,6 %	21 744	12
Dannemarie-sur-Crète	1 394	4,6 %	16,2 %	511	9,5 %	22,2 %	490	21,5 %	60,1 %	22 169	91
Deluz	626	-1,9 %	31,6 %	332	4,9 %	37,0 %	299	34,5 %	74,5 %	19 693	6
Devecey	1 399	1,7 %	29,1 %	609	6,3 %	23,0 %	569	20,7 %	72,5 %	23 036	70
École-Valentin	2 410	5,0 %	19,5 %	1 030	5,9 %	29,9 %	978	23,8 %	66,3 %	ND	120
Fontain	999	5,3 %	24,9 %	428	9,2 %	15,3 %	397	17,5 %	80,0 %	21 518	12
Franois	2 194	16,6 %	22,7 %	926	19,4 %	25,9 %	875	24,4 %	67,4 %	21 504	100 (-1)
Geneuille	1 353	2,7 %	20,5 %	569	10,7 %	16,0 %	545	24,1 %	78,0 %	22 763	1
Gennes	653	7,9 %	19,8 %	280	12,0 %	21,1 %	263	25,0 %	73,4 %	18 486	
Grandfontaine	1 533	8,3 %	21,0 %	615	8,5 %	8,5 %	588	20,1 %	82,0 %	23 998	20
Gratteris	175	11,5 %	16,0 %	70	11,6 %	20,6 %	67	28,6 %	71,6 %	22 431	
Larnod	755	19,3 %	24,9 %	312	21,2 %	10,1 %	287	17,6 %	81,0 %	23 460	1

Sources : (1) Insee, RP 2014 (2) Insee-Filosofi 2013, revenu par Unité de Consommation (3) DREAL, RPLS 2016, état au 1er janvier, logements non conventionnés des SEM inclus

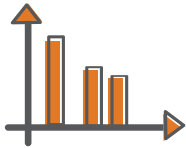
Communes	Population (1)			Logements (1)			Résidences principales (1)			Revenus médians 2013 (2)	Logements sociaux 2016 (évolution en 1 an) (3)
	2014	Evolution 2009-2014 (%)	dont 60 ans et + (%)	2014	Evolution 2009-2014 (%)	dont collectifs (%)	2014	dont ménages 1 pers. (%)	dont propriétaires (%)		
Mamirolle	1 750	3,9 %	22,4 %	628	9,2 %	18,7 %	577	20,1 %	76,3 %	21 004	10
Marchaux	1 221	13,7 %	19,5 %	508	15,2 %	18,2 %	486	24,2 %	71,4 %	21 074	48
Mazerolles-le-Salin	210	7,7 %	22,6 %	89	16,4 %	16,0 %	85	18,8 %	79,8 %	21 021	
Mérey-Vieilley	142	40,6 %	26,4 %	71	42,2 %	6,5 %	59	23,1 %	80,8 %	22 269	
Miserey-Salines	2 323	10,2 %	26,6 %	1 070	18,1 %	20,6 %	1 004	22,9 %	72,0 %	24 677	1
Montfaucon	1 513	-0,5 %	26,1 %	689	8,5 %	16,9 %	634	23,7 %	83,3 %	22 585	13
Montferrand-le-Château	2 122	-3,0 %	33,0 %	862	3,8 %	15,4 %	797	24,0 %	79,7 %	22 317	16
Morre	1 335	3,0 %	20,3 %	589	10,3 %	16,5 %	541	24,8 %	72,5 %	28 377	17
Nancray	1 293	3,7 %	25,2 %	564	8,2 %	17,3 %	520	26,2 %	81,8 %	21 850	
Noironte	381	14,8 %	18,7 %	171	18,7 %	26,5 %	153	21,6 %	71,9 %	21 251	
Novillars	1 535	-2,4 %	21,8 %	591	6,5 %	47,8 %	561	30,4 %	51,2 %	18 843	213
Osselle-Routelle	944	9,4 %	21,7 %	424	14,3 %	10,5 %	388	22,1 %	82,3 %	ND	
Palise	142	10,1 %	23,2 %	59	1,7 %	3,4 %	55	33,3 %	87,3 %	22 338	
Pelousey	1 480	3,3 %	13,4 %	516	7,6 %	10,3 %	501	14,5 %	82,1 %	22 801	31
Pirey	2 054	8,6 %	24,3 %	879	10,6 %	24,3 %	841	26,5 %	73,7 %	25 064	34
Pouilley-Français	824	12,0 %	18,6 %	335	15,3 %	14,3 %	320	17,7 %	82,7 %	22 464	
Pouilley-les-Vignes	1 936	2,4 %	28,7 %	848	7,6 %	14,6 %	815	27,4 %	76,6 %	23 901	42
Pugey	771	1,2 %	24,7 %	326	6,4 %	21,6 %	314	23,0 %	74,1 %	22 609	
Rancenay	283	-5,0 %	24,6 %	124	14,8 %	9,7 %	114	27,6 %	85,1 %	22 498	
Roche-lez-Beaupré	2 013	-2,0 %	28,4 %	1 000	6,8 %	37,5 %	940	34,1 %	64,3 %	21 063	48
Roset-Fluans	487	8,2 %	21,5 %	208	7,1 %	9,2 %	187	25,0 %	75,8 %	20 891	
Saint-Vit	4 803	3,3 %	23,0 %	2 149	10,8 %	33,7 %	2 019	28,6 %	62,2 %	20 290	317
Saône	3 321	3,0 %	25,2 %	1 459	6,6 %	31,9 %	1 386	29,5 %	66,1 %	21 486	117 (+8)
Serre-les-Sapins	1 539	-0,7 %	24,0 %	655	4,8 %	18,5 %	622	21,3 %	77,2 %	23 588	39
Tallenay	413	3,0 %	37,3 %	184	5,1 %	3,8 %	175	14,7 %	94,9 %	28 090	
Thise	3 114	-3,1 %	37,9 %	1 389	3,1 %	16,7 %	1 330	24,6 %	78,5 %	23 285	84 (+5)
Thoraise	334	16,8 %	18,7 %	163	12,0 %	45,1 %	145	39,4 %	52,9 %	20 802	
Torpes	1 080	24,0 %	16,4 %	437	15,4 %	18,4 %	415	24,2 %	76,6 %	21 516	24
Vaire	789	9,4 %	27,8 %	375	11,5 %	13,2 %	337	29,2 %	80,1 %	ND	8
Velesmes-Essarts	333	2,1 %	29,9 %	146	5,1 %	8,5 %	138	26,5 %	77,6 %	22 461	
Venise	512	11,1 %	17,8 %	206	11,4 %	12,6 %	186	24,3 %	77,4 %	20 479	
Vèze	450	3,0 %	27,8 %	216	10,8 %	22,7 %	206	23,4 %	71,8 %	21 936	
Vieilley	700	-1,1 %	24,2 %	324	3,5 %	12,0 %	293	25,9 %	79,3 %	21 176	8
Villars-Saint-Georges	260	5,7 %	20,0 %	119	5,0 %	5,8 %	100	20,0 %	90,2 %	22 762	
Vorges-les-Pins	595	12,5 %	18,4 %	238	18,5 %	10,5 %	227	17,4 %	72,4 %	21 603	
Total Grand Besançon	192 302	1,2 %	22,8 %	101 830	6,1 %	65,3 %	91 495	43,6 %	47,8 %	20 206	18 835 (+96)

Données repères en 2016

Construction neuve¹

1 171

logement autorisés
dans le Grand Besançon



Volume de ventes de logements neufs²

487

logements réservés
à la vente, unité
urbaine de Besançon



Prix des appartements neufs³

3 038 € / m²

unité urbaine de Besançon



Volume de ventes d'appartements anciens⁴

1 253

appartements vendus
dans le Grand
Besançon



Prix médian des appartements anciens⁵

1 543 € / m²

à Besançon



Loyer médian⁶

8,6 € / m²

loyer privé mensuel
hors charges



Volume de ventes de maisons anciennes⁷

583

dans
le Grand Besançon



Prix médian des maisons anciennes⁸

204 750 €

dans le Grand Besançon,
hors ville centre



Logements vacants⁹

2 939

logements vacants
> 2 ans dans le
Grand Besançon



Logements locatifs sociaux mis en service dans l'année¹⁰

96

solde des apparitions
et disparitions
de logements



Demande de logements sociaux¹¹

5 231

toutes demandes,
dans le Grand
Besançon



Demande de logements très sociaux¹²

3 727

sous plafonds PLAI,
dans le Grand
Besançon



Sources : 1. SOeS, Sit@del2, logements autorisés en date réelles / 2. et 3. SOeS, ECLN / 4. 5. et 7. 8. DGFiP, DVF, mutations comprenant un seul bien vendu (maison ou appartement), hors échange ou adjudication / 6. Observatoire des loyers, Besançon, Adil du Doubs / 9. DGFiP, fichier des logements vacants / 10. RPLS / 11. et 12. SNE